

2018年8月21日

不動産投資信託証券発行者

スターアジア不動産投資法人

代表者名 執行役員
(コード番号3468)

加藤 篤志

資産運用会社

スターアジア投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長

問合せ先 取締役兼財務管理部長

TEL: 03-5425-1340

加藤 篤志

杉原 亨

本日付公表の適時開示（公募増資を伴う物件取得）に関する補足説明資料

<本日付公表の適時開示>

- ・「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
- ・「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」
- ・「2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」
- ・「資金の借入れに関するお知らせ」
- ・「資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」
- ・「将来の成長のためのパイプラインの確保を目的とした優先交渉契約締結に関するお知らせ」
- ・「資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更に関するお知らせ」

本投資法人におけるアクティブマネジメントの一環としての 資産入替に伴う資産譲渡による売却益の還元

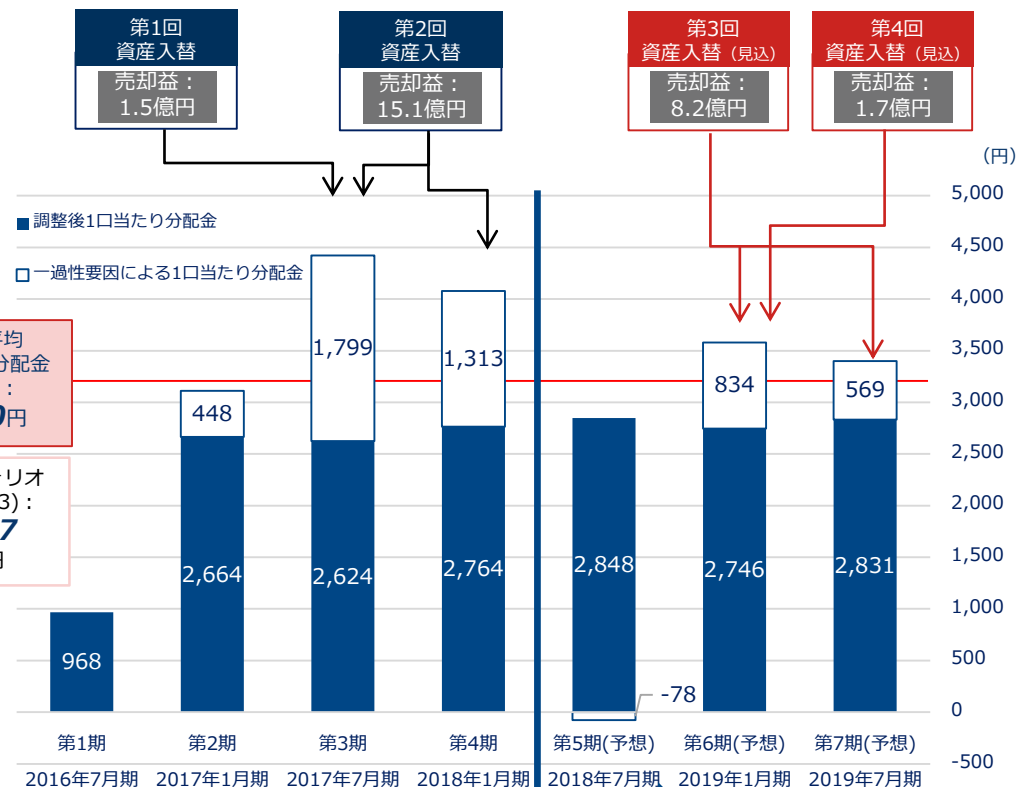
第2期から第7期の期間において1期当たり平均**4.4億円**（注1）の
売却益を実現し投資主に還元（見込）

アクティブマネジメントの継続的検討／実行の一環として、「資産入替の実施方針」に則り、投資主利益の最大化に資する資産入替を検討

＜資産入替の実施方針＞

- ①入替対象資産の将来にわたる収益貢献度（ポートフォリオの強化）
- ②アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
- ③スターアジア不動産投資法人の投資口価格の水準等を総合的に勘案し、判断します。

本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移（注6）



上場来平均
1口当たり分配金
（注2）：
3,190円

ポートフォリオ
含み益（注3）：
6,687
百万円

1口当たり 分配金	968円	3,112円	4,423円	4,077円	2,770円	3,580円	3,400円
1口当たり 分配金累計 （注4）	968円	4,080円	8,503円	12,580円	15,350円	18,930円	22,330円
調整後 1口当たり 分配金 （注5）	968円	2,664円	2,624円	2,764円	2,848円	2,746円	2,831円

公募増資を伴う物件取得による資産規模の拡大～資産規模1,000億円超を達成（見込） 今後も進化するスターアジアグループのサポートにより一層の外部成長を追求

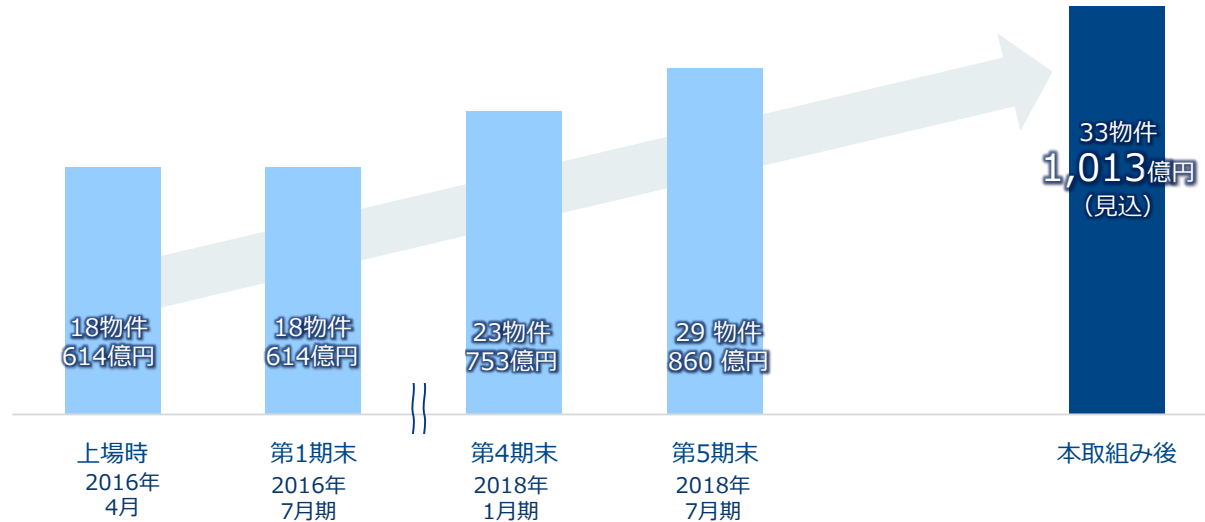
本取組み



公募増資を伴う 資産規模拡大により 期待される効果

- ポートフォリオ分散による収益の安定性の向上
- 規模の経済による固定費比率の低下
- 時価総額の増大
- 投資口の市場における流動性の向上
- 投資主層の多様化
- インデックスへの組入れの蓋然性の向上

一層の
資産規模拡大を
目指す



上場以降の公募増資を伴う物件取得により資産規模を拡大

進化するスターアジアグループによるサポート
新たに3物件の優先交渉契約締結による将来の成長のためのパイプラインの確保

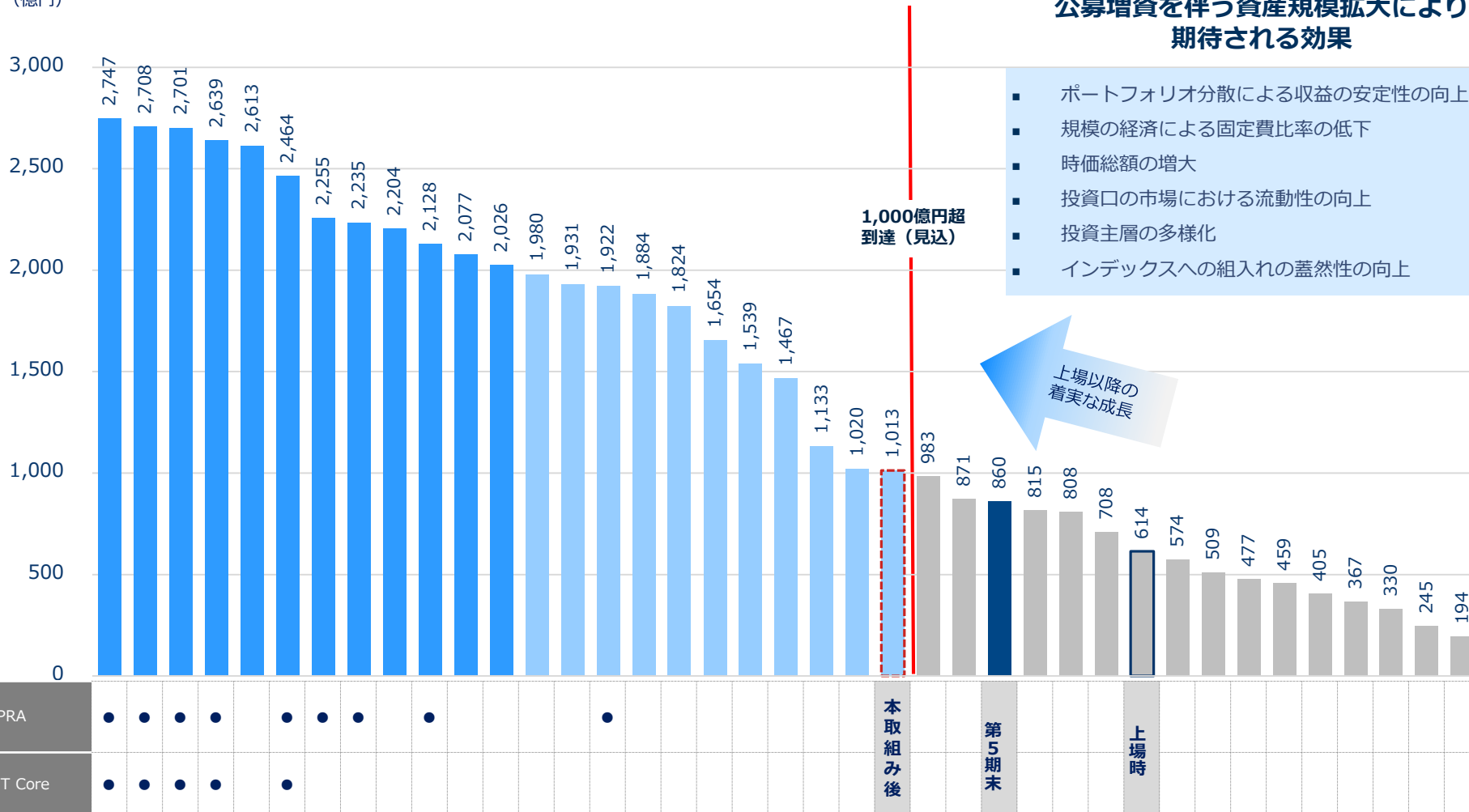
	上場時 (2016年4月20日)	本取組み後
物件数	18物件	33物件
テナント総数 (注7)	390件	643件
取得(予定)価格の合計 (注8)	614億円	1,013億円 (見込)
平均鑑定NOI利回り (注9)	5.2%	5.1%
発行済投資口の総口数	332,900口	540,824口 (注10)



公募増資を伴う資産規模の拡大により期待される効果

本投資法人は上場以降、着実な資産規模の拡大を実現してきました。
 今後もアクティブマネジメントを継続し資産規模拡大を追求します。
 資産規模の拡大により、投資口の市場における流動性の向上及びインデックスへの組入れの蓋然性の向上などの効果が期待されます。

資産規模 (注13)
(億円)



(注14)

<注記>

注1	第1回・第2回の資産入替の売却益（実績額）と第3回・第4回の資産入替の売却益（見込額）を単純合算して、6で除して算出しています。
注2	「上場来平均1口当たり分配金」は、第7期までの平均であり、第4期までは各期の実績の1口当たり分配金を、第5期以降は各期の1口当たり分配金の予想値を合算したうえで7で除して計算しています。
注3	「ポートフォリオ含み益」は、第4期末時点の保有物件の含み益から、売却予定の2物件を控除し、かつ第5期中に取得した6物件と本取組みにより取得する6物件の含み益を合算した金額です。なお、第5期中に取得した6物件の含み益は取得価格と2017年11月1日を価格時点とする鑑定評価額の差額、本取組みにより取得する6物件の含み益は、取得予定価格と2018年7月1日を価格時点とする鑑定評価額の差額により算出しています。ポートフォリオ含み益は、一定の計算方法により算出した本日現在時点での試算値であり、今後の鑑定評価額の推移により変動する可能性があり、またその実現が保証されるものでもありません。
注4	「1口当たり分配金累計」は、第4期までは各期までの実績の1口当たり分配金を合算して計算し、第5期以降は各期までの1口当たり分配金の予想値を合算して計算しています。
注5	「調整後1口当たり分配金」とは、不動産等の売却益、取得原価に算入され費用化されていない固定資産税等相当額など、本投資法人が一過性要因と考える事象を排除して算出した1口当たり分配金です。 <本投資法人が一過性要因と考える主な事象> ① 不動産等の売却益 ② 不動産等の取得原価に算入されることにより、費用化されていない固定資産税等相当額 ③ 資金調達に係る費用のうち、投資口発行に係る一時費用及び協調融資団からの借入れに係るアレンジメントフィー ④ ①～③により変動する、資産運用報酬や租税公課(控除対象外消費税等)等の経費 ⑤ 内部留保及びそれに伴い増加する法人税等の税金費用 ⑥ 内部留保の取り崩し額
注6	2016年4月20日から2018年8月10日までの株式会社東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、2016年4月20日の東証REIT指数の終値（1,887.75）を同日における本投資法人の投資口価格の終値である98,300円と同一の数値であると仮定して相対化した値の推移として示しています。
注7	本取組み後におけるテナント総数は、譲渡（予定）資産を除く取得（予定）資産（33物件）における2018年5月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき算出しています。
注8	本取組み後の取得（予定）価格の合計は、取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計から、譲渡（予定）資産の取得価格を控除して算出しています。
注9	「平均鑑定NOI利回り」は、取得（予定）資産の各物件に係る各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を合計し、取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。 なお、不動産鑑定評価書の価格時点は、以下のとおりです。 上場時：上場前より保有していた11物件（オフィス3物件、住宅3物件、物流3物件、ホテル2物件）については2015年10月1日 上場時（2016年4月）に取得した7物件（オフィス5物件、住宅2物件）については2015年11月1日 本取組み後：取得済資産（第5期中に取得した6物件を除く。）については2018年1月31日 第5期中に取得した6物件については2017年11月1日 取得予定資産については2018年7月1日
注10	本募集後、第三者割当において全投資口（3,343口）が発行された場合の発行済投資口数を記載しています。
注11	本日現在、各物件は本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。
注12	優先交渉権の対象となる西巢鴨プロジェクトは、左記図(パース(透視図))において、赤線で囲まれた部分のみです。左記図は、西巢鴨プロジェクト及び他の事業者による開発物件の2棟の完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。
注13	「資産規模」は、取得価格の合計に基づいており、2018年5月31日時点において、取得価格合計3,000億円以下の上場不動産投資法人について、当該時点における資産規模（公表ベース）を1億円未満を切り捨てて記載しています。各指標への組入れ状況は2018年4月20日時点のものです。
注14	各社開示資料を基に、本資産運用会社にて作成。

ディスクレーマー

- 本資料は、スターアジア不動産投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるスターアジア不動産投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政省令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在においてスターアジア不動産投資法人が保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、スターアジア不動産投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- スターアジア不動産投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。